PATRIA

Real Estate

Relatório Gerencial

MCDI

FII Patria Crédito Multiestratégia CDI

Agosto 2026

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

Informações Gerais MCDI

PATRIA

Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos Alvo (CRI e outros ativos de crédito com lastro no mercado imobiliário), observados o Limite de Concentração previstos na Política de Investimentos; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos.

Para mais informações, clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Início das Atividades

Agosto 2026

Código de Negociação

MCDI (Ambiente CETIP)

CNPJ

67.686.992/0001-23

Cotas Emitidas

471.086

Prazo

8 anos contados de agosto/2026

Tipo Anbima

Papel *High Grade* Gestão Ativa, Multicategoria

Gestor*

Patria VBI Securities Ltda.

Administrador e Escriturador*

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração Total*

1,0% a.a.

Taxa de Performance*

10% dos rendimentos que superarem 100% CDI

Público Alvo

Investidores Qualificados

Clique aqui para acessar nossas políticas

Cadastre-se no mailing

Fale com o time de Relações com Investidores de RE

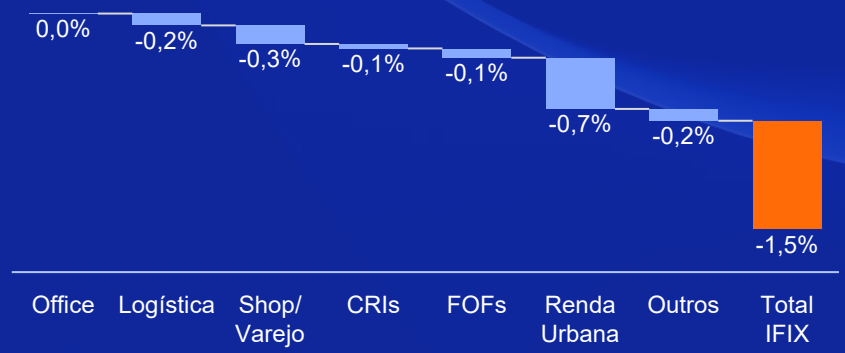
Informações gerais

Resumo do Cenário de FIIs

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**106**	**151.626**	**0,87**	**-1,5%**
IFIX - Office	15	15.111	0,75	-0,8%
IFIX - Logística	13	31.806	0,89	-0,8%
IFIX - Shopping	9	18.954	0,86	-2,1%
IFIX - CRIs	38	54.238	0,94	-0,2%
IFIX - FOFs	20	15.661	0,84	-0,3%
IFIX - Renda Urbana	4	10.683	0,85	-8,1%
IFIX - Outros	7	5.172	0,78	-3,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE AGOSTO/26:

Em agosto, os **fundos imobiliários recuaram pelo quarto mês consecutivo**, com o **IFIX em -1,5%.** O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês em -0,3%. Entre os fatores que pressionaram os ativos de risco no mês, destacam-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local e o grande volume de transações imobiliárias anunciadas**.

No **cenário externo**, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US$ 86/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. Kevin Warsh discursou em Jackson Hole ao fim de agosto e sinalizou uma postura mais dura com a inflação, o que levou o mercado a reprecificar a curva americana, com isso **os futuros passaram a atribuir probabilidade majoritária a uma alta de juros** na reunião de setembro do Federal Reserve.

No **cenário local**, com a proximidade das eleições nacionais, a discussão de trajetória da dívida pública e dos planos fiscal e econômico do próximo governo tomam o palco da discussão nacional. A dívida bruta alcançou 82,5% do PIB em julho, em trajetória crescente que demanda atenção. O Banco Central, por sua vez, sinalizou preocupação tanto com a desancoragem das expectativas quanto com o nível da inflação corrente. **O relatório Focus indica IPCA de 5,01% em 2026 e 4,28% em 2027, ambos acima da meta, com expectativa do mercado de Selic de 13,75% ao fim deste ano.**

Todos os setores do IFIX ficaram em território negativo, com destaque para Renda Urbana, que caiu 8,1%. Office e Logística recuaram 0,8%, Shoppings 2,1%, FoFs / Multiestratégia 0,3% e Outros 3,0%. Os fundos de crédito ficaram praticamente estáveis. O **IFIX encerrou agosto negociando a 0,87x o valor patrimonial**, ampliando o desconto em relação a julho, com **volume médio diário acima de R$ 350 milhões**.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria e Economatica.

Nossa Plataforma de Crédito: Mais de R$ 12 bilhões Sob Gestão

Nossos Principais Fundos

PCIP11 – High Grade Inflação +

Nosso fundo high grade Inflação +. Planeja consolidar as carteiras de RBRR11, VCJR11 e RPRI11. Track record desde 2019, superando os principais benchmarks.

HGCR11 – High Grade Misto (Inflação e CDI +)

Transita entre operações high grade indexadas à títulos de inflação e ao CDI+. Track record desde dezembro de 2009.

RBRY11 – Middle Risk CDI +

Foco em operações de crédito imobiliário indexadas ao CDI, com perfil de risco intermediário.

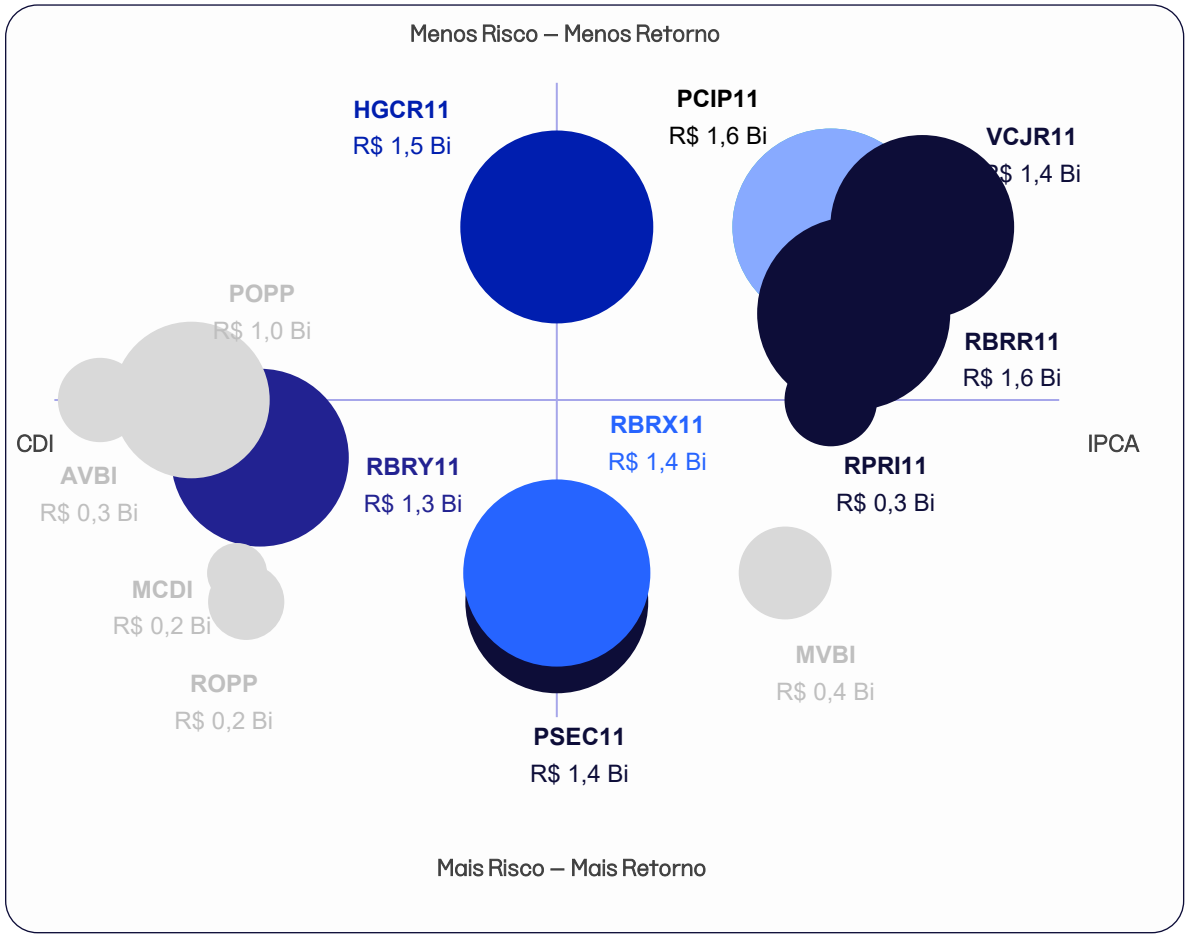
RBRX11 – Multiestratégia

Nosso fundo multiestratégia, combina carrego, posições oportunísticas e com foco em ganho de capital. Planeja consolidar a carteira do PSEC11.

Outros produtos (Cetipados)

Produtos exclusivos negociados em ambiente de balcão distribuídos nas diferentes plataformas (AVBI, MVBI, ROPP, POPP e MCDI)

Estratégias diversificadas com múltiplos indexadores



(1) Considerando o início do IFIX Recebíveis em 16/11/2018. (2) Fundos negociados em ambiente CETIP. (3) CDI Líquido da alíquota de imposto de renda de 15%.(4) Considerando como data-base o início do IFIX, 03/01/2011. (5) Data base: novembro de 2025. Fonte: Patria Real Estate e Bloomberg. Data base: 31 de julho de 2026.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL.

PATRIA



Início da 1ª Emissão de Cotas do

MCDI

FII Patria Crédito Multiestratégia CDI

O Patria Real Estate divulgou Anúncio de Início no dia 02/07 para comunicar o início da 1ª Emissão de Cotas do FII Patria Crédito Multiestratégia CDI (MCDI), com montante total de R$ 500 milhões. Para saber mais sobre a Oferta, acesse os documentos aqui. Anunciaremos assim que a oferta for encerrada.

Clique aqui para ver o **Material Publicitário** na íntegra

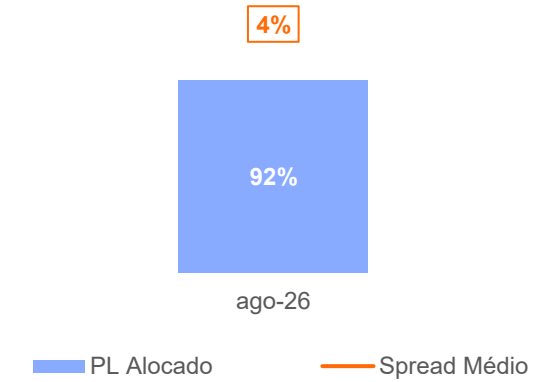
Resumo **MCDI** (1/2)

Patrimônio Líquido por Cota	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R$ 101,14/cota	R$ 1,26/cota (CDI + 2,0% a.a.)	R$ 0,34/cota	1.406

Patria Crédito Multiestratégica - MCDI

Patrimônio Líquido	R$ 47,7 milhões
Alocação da Carteira (% do PL)	
CRI + Op. Estruturadas	91,6%
Caixa	8,4%
Carteira de CRI	
Rentabilidade Média Ponderada	18,7% (134% sobre a curva DI x PRÉ)
Prazo Médio (anos)	1,7
Spread (sobre a pré ref.)[1]	4,2%

Alocação x Spread Médio



Comentário da Gestão

Apresentamos o primeiro Relatório Gerencial do Fundo, referente ao mês de agosto de 2026, com o objetivo de consolidar as principais informações sobre a estrutura, a carteira e as atividades do período. Nos próximos meses, o relatório será expandido, com a inclusão de mais informações sobre a carteira e o desempenho do Fundo.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- No 1º mês do Fundo, anunciamos em 02 de setembro de 2026, distribuição de rendimentos no valor de **R$ 1,26/cota (CDI + 2,0% a.a.)** pagos aos cotistas em 03 de setembro de 2026. Esse montante representa um ***dividend yield* de 16,0% sobre o PL do Fundo**. Note que fechamos o mês com R$ 0,34/cota de reserva de lucro não distribuído dado que algumas despesas do mês não foram pagas e serão compensadas com a reserva no mês de setembro.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Projeção Patria de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 30/06/2026.

Resumo **MCDI** (2/2)

PATRIA

RESUMO DA CARTEIRA:

- Já no 1º mês do Fundo, conseguimos um avanço superior ao que projetávamos inicialmente nos materiais da 1ª emissão de cotas (clique aqui) e encerramos o mês com **91,6% do patrimônio líquido alocado em CRI, com uma rentabilidade média ponderada de CDI + 4,2% a.a.** (134% sobre a curva DI x PRÉ) e prazo médio 1,7 anos. A carteira conta com 10 CRI, sendo **100% indexada ao CDI.**

ALOCAÇÕES:

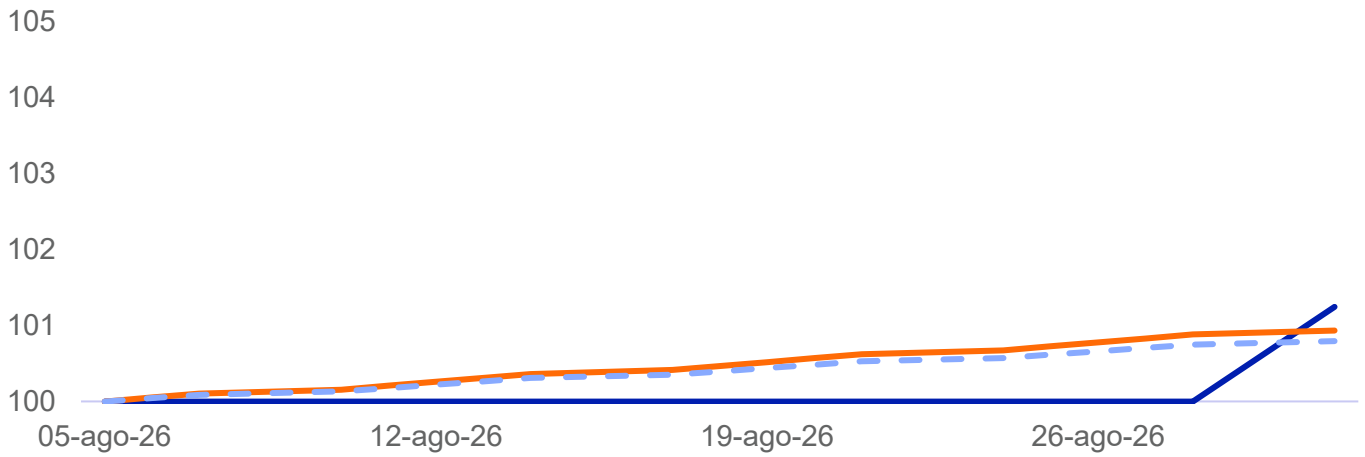
- Durante o mês, foram realizadas as primeiras alocações do Fundo em ativos imobiliários, de acordo com o pipeline previamente desenhado pela gestão. Neste primeiro momento, foi realizado o investimento de **R$ 43,8 milhões** em **10 operações** descritas abaixo. Para os próximos meses, estão previstas novas integralizações, que seguirão o ritmo de **rápida alocação do portfólio**, projetando-se uma **alocação sempre acima de 80% do PL**, conforme alinhado durante a captação do produto.

Ativo	Montante (R$ mm)	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)
CRI Brookfield PDC	4,7	CDI	2,0%
CRI RSF Eternity	4,6	CDI	5,8%
CRI Matarazzo Sub	4,6	CDI	5,0%
CRI Dall	4,6	CDI	4,5%
CRI Swiss Park Anápolis	4,6	CDI	4,5%

Ativo	Montante (R$ mm)	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)
CRI Pernambuco My Beach	4,6	CDI	5,0%
CRI Baroneza e Jardim Europa	4,6	CDI	3,7%
CRI One Perdizes	4,6	CDI	5,5%
CRI Carteira MRV III (Série II)	4,5	CDI	3,0%
CRI EMBRAED V	2,3	CDI	3,2%

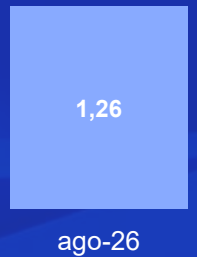
*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria e Economatica.

Performance

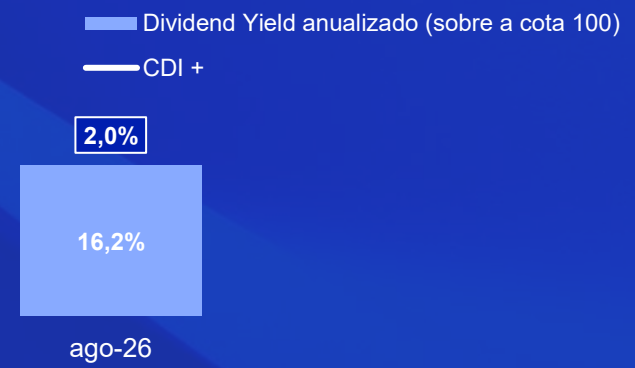


Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
MCDI[1]	1,2%	1,2%	1,2%	17,8%
CDI Bruto	0,9%	0,9%	0,9%	13,1%
CDI Líquido[2]	0,8%	0,8%	0,8%	11,0%

Distribuições por Cota



Dividend Yield



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; [2]CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%.Fonte: Economatica.

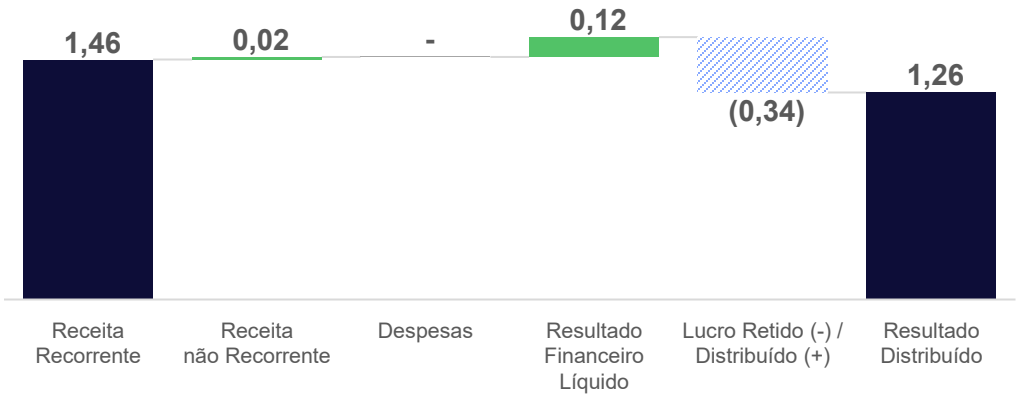
Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

	AGO-26	R$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária[1]	688.087	1,4606	688.087	688.087
MTM[1]	(157.755)	(0,3349)	(157.755)	(157.755)
Receita não Recorrente	7.402	0,0157	7.402	7.402
Receitas - Total	**537.733**	**1,1415**	**537.733**	**537.733**
Despesas - Total	**-**	**-**	**-**	**-**
Resultado Financeiro Líquido	**57.299**	**0,1216**	**57.299**	**57.299**
Ajuste para Distribuição – MTM[1]	157.755	0,3349	**157.755**	**157.755**
Resultado Distribuível	**752.787**	**1,5980**	**752.787**	**752.787**
Resultado Distribuído	**593.568**	**1,2600**	**593.568**	**593.568**

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui

Resultado do Fundo por Cota (R$)



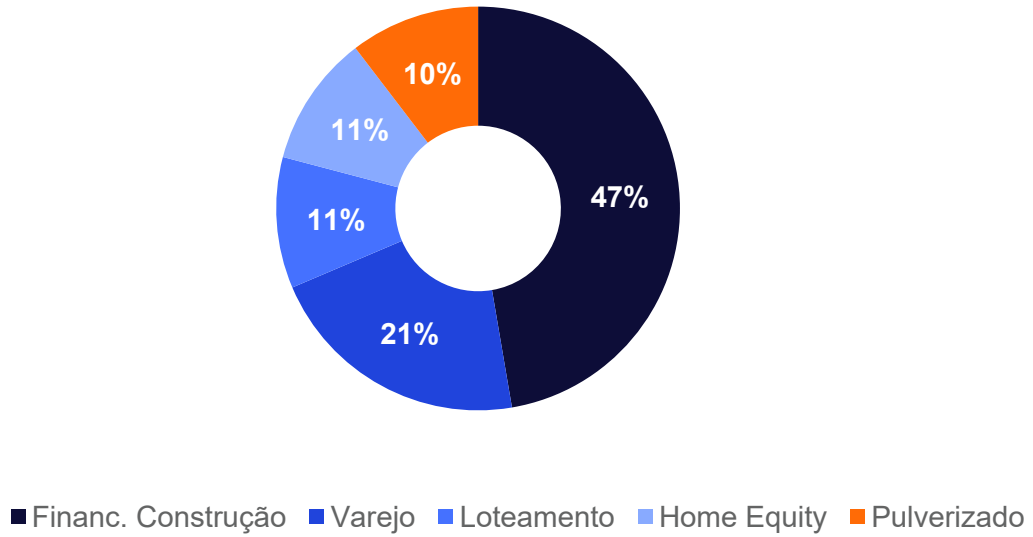
Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)



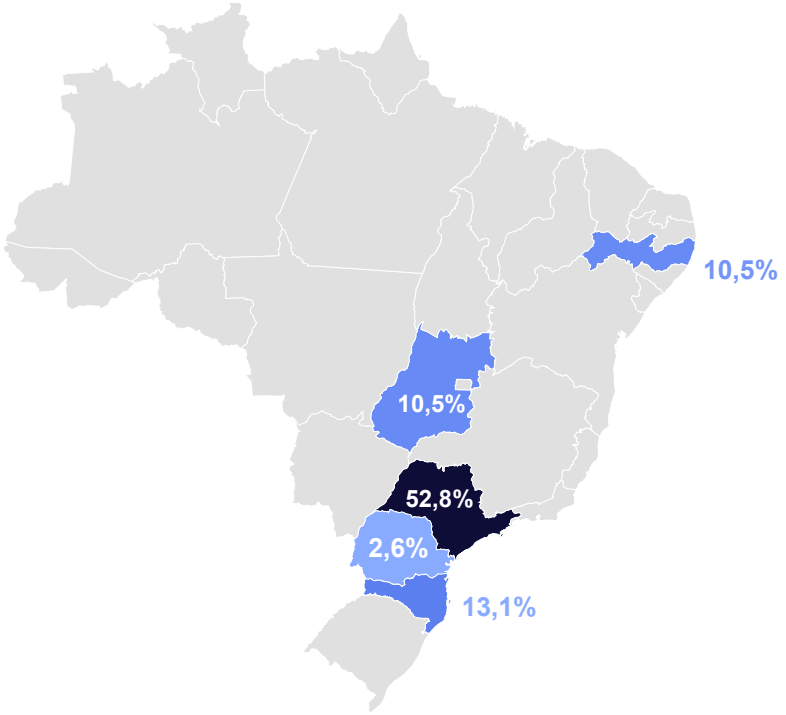
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera CRI e Operações Estruturadas

Carteira de Ativos[1] (1/2)

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



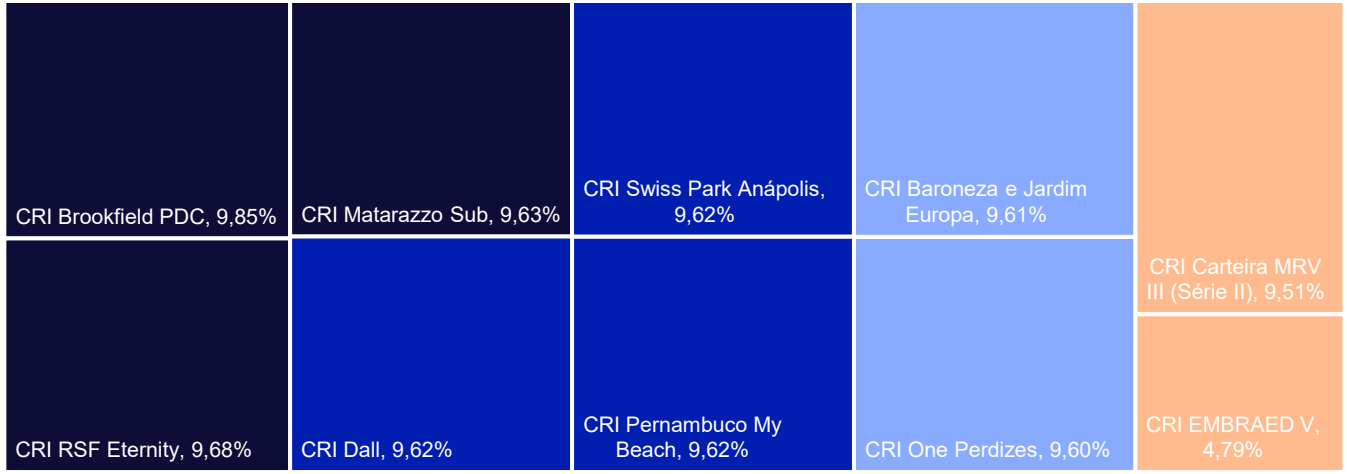
Portfólio com 10 CRI, diversificado em 5 segmentos distintos, sendo as maiores exposições aos segmentos financiamento à construção (47%) e varejo (21%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (52% da carteira).

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera carteira de CRI e Operações Estruturadas

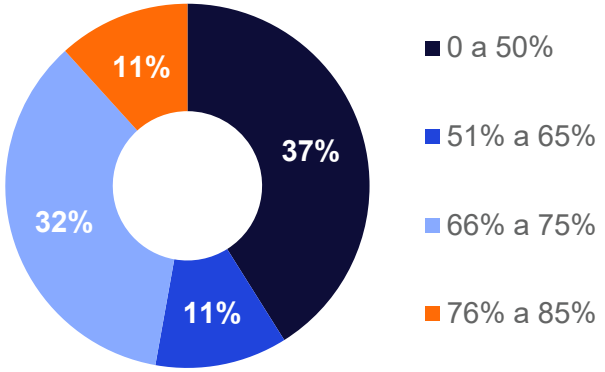
Carteira de Ativos[1] (2/2)

PATRIA

Distribuição por CRI (% PL)

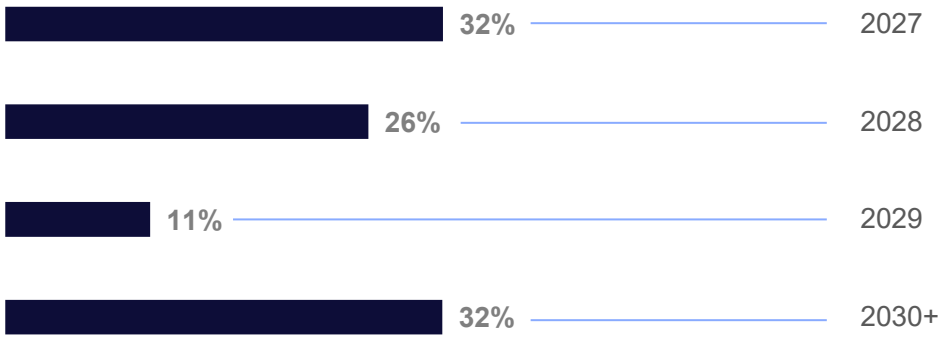


Distribuição por LTV (% Ativos Alvo[1])

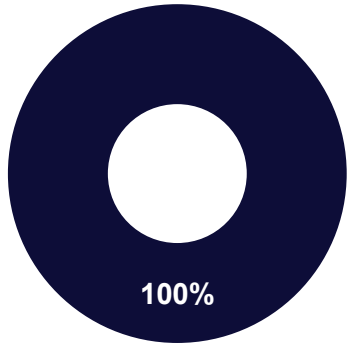


LTV Médio Ponderado de **51%**

Distribuição por Vencimento (% Ativos Alvo[1])



Alocação por Indexador (% Ativos Alvo[1])



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
CDI+	**4,2%**	**4,3%**	**1,7**

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera carteira de CRI e Operações Estruturadas

Detalhamento de Ativos

#	Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM¹ (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
1	**CRI Brookfield PDC**	**4,7**	9,8%	Varejo	SP	Opea	22K1202808	CDI	2,00%	2,0%	0,7%	1,2	nov-27	69,3%	AFI, CFR, FR
2	**CRI RSF Eternity**	**4,6**	9,7%	Financ. Construção	SP	Canal	25H4787985	CDI	5,80%	5,8%	5,8%	3,0	fev-31	7,3%	AFI, CFR, AVS, FR
3	**CRI Matarazzo Sub**	**4,6**	9,6%	Varejo	SP	Opea	24K1488063	CDI	4,95%	5,0%	5,0%	1,7	out-29	52,0%	AFI, CFRA
4	**CRI Dall**	**4,6**	9,6%	Financ. Construção	SC	Opea	26F3253367	CDI	4,50%	4,5%	4,5%	3,2	jun-31	25,0%	AFI, AFQ, CFR, AVS, FR
5	**CRI Swiss Park Anápolis**	**4,6**	9,6%	Loteamento	GO	Companhia	25B3690940	CDI	4,95%	4,5%	4,5%	1,7	ago-28	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO
6	**CRI Pernambuco My Beach**	**4,6**	9,6%	Financ. Construção	PE	Habitasec	24J4849357	CDI	5,00%	5,0%	5,0%	1,8	out-28	83,3%	AFI, CFR, AVS, FR
7	**CRI Baroneza e Jardim Europa**	**4,6**	9,6%	Home Equity	SP	Canal	25C2992007	CDI	3,70%	3,7%	3,7%	1,5	mar-30	70,8%	AFI, AVS, FR
8	**CRI One Perdizes**	**4,6**	9,6%	Financ. Construção	SP	Opea	24E1752053	CDI	5,50%	5,5%	5,6%	0,7	mai-27	26,5%	AFI, CFR, AVS, FR
9	**CRI Carteira MRV III (Série II)**	**4,5**	9,5%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	22L1198360	CDI	3,00%	3,0%	3,0%	1,2	dez-27	n/a	CFR, FR
10	**CRI EMBRAED V**	**2,3**	4,8%	Financ. Construção	SC, PR	Canal	23E1295288	CDI	3,50%	3,2%	4,0%	0,8	mai-28	49,0%	AFI, CFR, FS, FR, FD
	TOTAL	43,6	91,5%												

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

O Fundo | Detalhamento dos Ativos Alocados

PATRIA

Portfólio já alocado em 10 operações



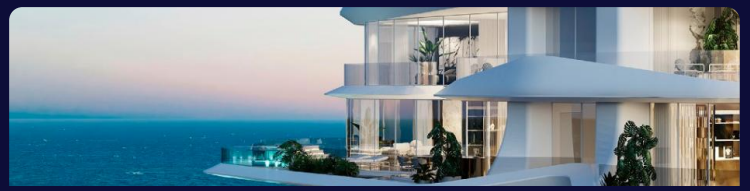
CRI Embraed

Operação para antecipar recebíveis de empreendimentos residenciais do grupo, utilizando como lastro uma debênture. O papel conta com fluxo de juros mensais e amortização após carência inicial, acompanhando a geração de caixa dos projetos. A operação é sustentada pela cessão fiduciária do fluxo futuro das unidades ainda não performadas de 4 empreendimentos de alto padrão, além de promessa de AF após habite-se, fundo de reserva e fianças dos acionistas e SPEs envolvidas.



CRI Baroneza e Jardim Europa

Operação de home equity concedida para duas pessoas físicas. A operação tem como garantia dois imóveis bem localizados, sendo um na Quinta da Baroneza – Bragança Paulista e o outro no Jardim Europa. A operação conta com seguros típicos de um home equity (MIP e DFI), além de AF de quotas de uma SPE da incorporadora na qual os devedores são sócios e da Holding, AFI dos imóveis e fiança solidária entre os contratos.



CRI Dall

O CRI financia o projeto de construção de um empreendimento residencial vertical de alto padrão (Atmosphere) localizado na Praia Brava/SC, com aproximadamente 45% de vendas e 15% de obras incorridas. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do terreno e das unidades futuras do empreendimento, alienação fiduciária de terreno adicional ao projeto, alienação fiduciária de cotas da SPE, cessão fiduciária de recebíveis, aval dos sócios e fundo de reserva.



CRI Matarazzo Sub

Operação de financiamento à construção das obras do Complexo Matarazzo, localizado no bairro da Bela Vista, em São Paulo/SP. A operação tem lastro em notas comerciais da BM Varejo Empreendimentos S.A. e conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária superveniente de imóvel, cessão fiduciária das receitas provenientes de aluguéis e outras modalidades de uso do espaço e aval do FIP Matarazzo.



CRI Swiss Park Anápolis

Operação de crédito com lastro em cessão de créditos de carteira pulverizada de loteamentos residenciais da Swiss Park, localizado em Anápolis-GO. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis (não cedidos na operação) e fiança.



CRI One Perdizes

Operação de financiamento de empreendimento residencial localizado em Perdizes, São Paulo/SP, pela One Innovation. Os fundadores da One possuem um longo histórico de atuação no setor de construção e incorporação imobiliária, com mais 60 anos de experiência, sendo que, em 2014, o GIC, fundo soberano de Singapura, ingressou como acionista da empresa. A operação conta com Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval da SPE e da holding, Cessão Fiduciária de Recebíveis do empreendimento e fundo de reserva.

O Fundo | Detalhamento dos Ativos Alocados

Portfólio já alocado em 10 operações



CRI Brookfield PDC

O CRI é lastreado em instrumento de dívida imobiliária, possui vencimento em novembro de 2027 e conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis, referentes às 6 operações de varejo alimentar localizadas no Complexo Parque da Cidade, na cidade de São Paulo/SP; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) fundo de reserva.



CRI RSF Eternity

A operação financia o Eternity, empreendimento residencial de 432 unidades localizado em Barueri/SP, desenvolvido pela RSF Empreendimentos, incorporadora com histórico sólido em projetos de médio e alto padrão na região de Alphaville. O CRI, destinado à construção do projeto, tem prazo de 54 meses e remuneração de CDI + 5,8% a.a.. A estrutura conta com Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Aval da holding e dos sócios e fundo de reserva.



CRI Carteira MRV III

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV Construtora. O CRI, emitido em 2022, tem prazo de 5 anos e conta com robusta estrutura de garantias para suportar eventuais inadimplências na carteira, que inclui fundo de reserva e cobertura adicional segurada.



CRI Pernambuco My Beach

O CRI financia a obra de um empreendimento localizado na praia de Muro Alto em Porto Galinhas/PE, executado pela Incorporadora Pernambuco, empresa tradicional com mais de 50 anos de experiência no mercado imobiliário da região. A operação conta com Fiança dos sócios PJ e PF, Alienação Fiduciária do Imóvel, Alienação Fiduciária das quotas da SPE detentora do Imóvel, Cessão Fiduciária dos recebíveis e Fundo de Reserva.



Anexos

somos o PATRIA

Gestora **líder em Investimentos alternativos,** com **atuação global em 4 continentes.**

+ de **38 anos** de atuação em alternativos

+ de **R$ 322 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de FIIs do Brasil



R$ 37 bilhões sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
3 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com

Fonte: Patria.

- siga o -

#PatriaNasRedes

/patria-investments-brasil

@patriainvestments

@patriainvestments

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

realestate.patria.com

Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.